



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

Управління захисту прав та інтересів  
територіальної громади міста Києва

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 79 01  
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: court@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,  
код ЄДРПОУ 22883141

13.08.2024 № 08/226-1056

На № 08/231-1111/ПР від 09.08.2024

Заступникові міського голови –  
секретарю Київської міської ради  
Володимирові БОНДАРЕНКУ

Голові постійної комісії Київської  
міської ради з питань архітектури,  
містопланування та земельних  
відносин  
Михайлові ТЕРЕНТЬЄВУ

## ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 09.08.2024 № 08/231-1111/ПР «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «МІСТО КВІТІВ» земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (зміна цільового призначення) на вул. Тираспольській, 60 у Подільському районі міста Києва»

У порядку статті 31<sup>1</sup> Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та доповненнями) в управлінні захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва опрацьовано поданий проєкт рішення. За результатом розгляду та в межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити таке.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельного кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 20, 42, 79<sup>1</sup>, 42, 83, 92, 116, 122, 123, 186, пунктом 23 Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру».

Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідно до пункту 3 статті 26 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176, направляє проєкт рішення Київської міської ради «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «МІСТО КВІТІВ» земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової

інфраструктури (зміна цільового призначення) на вул. Тираспольській, 60 у Подільському районі міста Києва».

Згідно підпункту 34 пункту 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях сільських, селищних та міських рад вирішуються питання регулювання земельних відносин.

Відповідно до статті 9 Земельного кодексу України, до повноважень Київської і Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин належить: розпорядження землями територіальної громади міста; передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до Земельного кодексу України; надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до Земельного кодексу України; вилучення земельних ділянок комунальної власності із постійного користування в порядку, передбаченому Земельного кодексу України; викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб міста; припинення права користування земельними ділянками комунальної власності у випадках, передбачених Земельним кодексом України; прийняття рішення щодо звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок; підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводяться органами виконавчої влади; встановлення та зміна меж сіл, селищ, районів у містах; організація землеустрою; обмеження, тимчасова заборона (зупинення) чи припинення використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами в разі порушення ними вимог земельного законодавства; інформування населення щодо надання, вилучення (викупу) земельних ділянок; вирішення земельних спорів; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Відповідно до частини 1, 2 статті 42 Земельного кодексу України, земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Таким чином, питання щодо безоплатної передачі земельних ділянок у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирних будинків здійснюється виключно в порядку визначеному Кабінетом Міністрів України, який станом на сьогодні не затверджений.

Відповідно до частини 1 статті 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції – об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників

багатоквартирного будинку). Тобто, відповідно до положень вказаного закону, ОСББ є однією із форм управління багатоквартирним будинком.

Згідно витягу з Державного земельного кадастру № НВ-0001768602024 від 24.07.2024 про земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:179:0511, земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 20.05.2024, номер відомостей про речове право 55145055) та містить наступні відомості:

<i>Місце розташування (адреса)</i>	<i>м. Київ, р-н Подільський, вул. Тираспольська, 60</i>
<i>Площа</i>	<i>2,2651 га</i>
<i>Категорія земель</i>	<i>землі житлової та громадської забудови</i>
<i>Цільове призначення</i>	<i>Існуюче – 02.07 для іншої житлової забудови Проектне – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури</i>
<i>Вид обмеження у використанні</i>	<i>Зона особливого режиму забудови</i>
<i>Відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку</i>	<i>Відомості з ДРРП не надходили</i>

Земельним кодексом України визначено, що право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Пунктом «д» частини другої статті 92 Земельного кодексу України встановлено, право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають, зокрема, **«співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку»**.

На земельній ділянці розташований багатоповерховий житловий будинок, загальною площею 61328, 1 кв. м, який переданий Дочірнім підприємством «Експлуатаційна служба «Місто Квітів» до управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Місто Квітів» згідно з актом приймання-передачі об'єкта житлового будинку № 60 по вул. Тираспольській від 06.09.2019.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:179:0511 сформована в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:91:179:0143 (технічна документація із землеустрою щодо поділу погоджена листом Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 12.02.2020 № 05716-2746).

Згідно з частиною першою статті 123 Земельного кодексу України, надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування. Рішення приймається на підставі проектів

землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі: надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення; формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання).

Відповідно до статті 116 Земельного кодексу України, громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

Судова практика у постановках Верховного Суду від 30.05.2018 у справі № 826/5737/16, від 18.03.2019 у справі № 263/68/17, від 17.04.2019 у справі № 461/8315/17, від 17.06.2020 у справі № 522/15253/16-а визнає за об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку право отримати безоплатно у власність, або ж у користування земельну ділянку.

Враховуючи наведене, з урахуванням практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 09.08.2024 № 08/231-1111/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

З повагою  
начальник управління

Сергій ТХОРИК

## Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/31752

Дата реєстрації 14.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК до проєкту рішення від 09.08.2024 № 08/231-1111/ПР "Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «МІСТО КВІТІВ» земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (зміна цільового призначення) на вул. Тираспольській, 60 у Подільському районі міста Києва (515039819)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
14.08.2024 № 08/31752

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	14.08.2024 17:55:16 ;	14.08.2024 17:55:12 Розглянув;	14.08.2024 17:55:16 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	14.08.2024 14:57:31 ;		14.08.2024 14:57:31 